

INFORME DEL CONSEJO DE CONSUMO SOBRE PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO 84/2020, DE 7 DE OCTUBRE, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN Y EL USO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS AL AMPARO DE CONCESIÓN DEMANIAL EN SUELOS DE REDES SUPRAMUNICIPALES.

20/2025

I. ANTECEDENTES

Con fecha de 16 de diciembre de 2025, ha tenido entrada al registro del Consejo de Consumo la solicitud de informe sobre el “*Proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales*”, formulado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid. Acompaña al proyecto la Memoria del Análisis de Impacto Normativo (MAIN).

El presente informe se emite por la Comisión Permanente del Consejo de Consumo, en uso de la competencia asignada por el artículo 14.1.a) del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid.

Previo a la reunión de la Comisión Permanente, desde la Secretaría del Consejo de Consumo se ha dado traslado de ello a los vocales de la misma para su estudio previo y formulación de observaciones sobre su incidencia en los consumidores y usuarios madrileños.

Según indica la MAIN, el procedimiento de elaboración y aprobación del anteproyecto de ley ha sido declarado urgente en virtud de Orden de 12 de diciembre de 2025, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por lo que se ha omitido el trámite de consulta pública previa, de conformidad con lo dispuesto en el 11.2.b) del *Decreto 52/2021, de 24 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se regula y simplifica el procedimiento de elaboración de las disposiciones normativas de carácter general en la Comunidad de Madrid*.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO

La propuesta normativa que se presenta para su análisis tiene por objeto regular las viviendas y alojamientos que se construyan en otros suelos que, aun no siendo de su titularidad, están adscritos a la misma, son aptos para la construcción de viviendas, pero que no tienen la consideración de redes supramunicipales.

Asimismo, finalizada la construcción de las primeras viviendas y habiendo comenzado su asignación, el proyecto indica que se hace necesario un ajuste en algunos aspectos del mismo, con la finalidad de agilizar el procedimiento de adjudicación de las mismas.

Entre otros, se modifican los artículos relativos a la publicación y actualización de las listas de interesados, se permite que las viviendas adaptadas vacantes puedan adjudicarse, se modifican los coeficientes correctores para el cálculo de los ingresos o se incrementan los plazos para acreditar el empadronamiento o centro de trabajo en el municipio.

III. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA DEL CONSEJO DE CONSUMO

La competencia del Consejo de Consumo para emitir dictámenes e informes preceptivos viene determinada por el artículo 28 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de protección de los consumidores de la Comunidad de Madrid, al incluir entre sus funciones la de “informar preceptivamente de las normas que afecten directamente a los consumidores”.

En su desarrollo, el artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, dispone que entre las funciones atribuidas al Consejo de Consumo se encuentra la de “conocer e informar preceptivamente cuantas disposiciones de carácter general de la Comunidad de Madrid afecten directamente a los consumidores”.

El concepto de consumidor, según la definición contenida en el artículo 2 de la Ley 11/1998, de 9 de julio, se aplica a “las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de las entidades, empresas o profesionales, colegiados o no, que los producen, facilitan, suministran o expiden”.

Son derechos básicos reconocidos en la ley autonómica de protección de los consumidores, por los que deben velar los poderes públicos en el ámbito de sus competencias: la protección frente a riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, la información correcta sobre los bienes y servicios, la protección jurídica, administrativa y técnica en las situaciones de inferioridad, subordinación, indefensión o discriminación y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Asimismo, las Administraciones Públicas de la Comunidad de Madrid están llamadas a atender prioritariamente a los colectivos de los consumidores que se encuentren en la situación de inferioridad, desprotección o discapacidad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/1998, de 9 de julio.

IV. EXAMEN DEL CONTENIDO DEL PROYECTO EN RELACIÓN CON LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

En lo que afecta a la protección de los derechos e intereses de los consumidores y usuarios, se considera que esta modificación tiene un carácter, eminentemente técnico, con la intención de incrementar la oferta de vivienda de la región destinada al alquiler a precios asequibles, así como agilizar los procedimientos de adjudicación de este tipo de viviendas, especialmente para aquellos que se encuentren en situación de desprotección o discapacidad, por lo que el proyecto impactará de forma positiva en la ciudadanía y en los consumidores.

No obstante, incluimos un par de consideraciones realizadas por nuestro vocal experto en consumo:

Considerando que la modificación propuesta en el artículo 6.3 supone una alteración del régimen de reserva de viviendas destinadas a personas con discapacidad, entendemos que debe recabarse el parecer del citado Consejo respecto al contenido del Decreto. La Memoria aportada no contiene referencia a esa consulta, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 3.1.c) del *Decreto 276/2000, de 28 de diciembre, por el que se crea el Consejo Asesor de Personas con Discapacidad*.

Por otra parte, los nuevos plazos establecidos en la norma son muy reducidos. Especialmente el plazo de tres días establecido en el artículo 6.5. Debe señalarse que dicho plazo lo es, explícitamente, de subsanación tras haberse practicado un requerimiento por entender que la solicitud a la que se refiere no reúne los requisitos preceptivos; siendo que la Ley 39/2015 dispone en su artículo 68 un plazo de subsanación de 10 días para estos casos.

Lo mismo sucede con el contenido del artículo 6.4 en su último inciso. El eventual adjudicatario de la vivienda debe contestar en un plazo muy perentorio (dos días) interpretándose la falta de contestación en ese plazo como un rechazo de la solicitud. Debemos recordar que tanto las normas en materia de competencia como las de defensa del consumidor, aspiran a configurar una toma de decisiones reflexiva, informada y sin presiones. Debe ponderarse no solo la legítima aspiración del resto de solicitantes a obtener una vivienda, sino también el derecho de aquel a quien se le oferta de tomar una decisión bien meditada, en la medida de lo posible.

V. CONCLUSIÓN

La Comisión Permanente del Consejo de Consumo de la Comunidad de Madrid, reunida telemáticamente el día 23 de diciembre de 2025, valora que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios, por lo que INFORMA FAVORABLEMENTE el "*Proyecto de decreto, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en suelos de redes supramunicipales*".

El acuerdo se adopta por mayoría, con el voto en contra de las organizaciones sindicales.

LA SECRETARIA

Vº Bº
LA PRESIDENTA, por delegación